Stadt Illnau-Effretikon

STADTRAT

BESCHLUSS
VOM 16. APRIL 2025

GESCH.-NR.	2021-0936	
BESCHLUSS-NR.	2025-86	
IDG-STATUS	öffentlich	
SIGNATUR	**06**	**Raumplanung, Bau und Verkehr**
	06.00	**Raumordnung**
	06.00.04	**Kommunale Planung**
	06.00.04.05	**Übrige Nutzungsplanung**
BETRIFFT	**Erschliessung Hinterbüel Süd, Effretikon; Genehmigung Betriebs- und Gestaltungskonzept Hinterbüelstrasse**	

AUSGANGSLAGE

Am 11. November 2024 unterzeichneten die vier Grundeigentümer im Baugebiet Hinterbüel Süd, Effretikon, den Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag. Auf dieser Basis wurde für die Verlegung der kommunalen Hinterbüelstrasse, Effretikon, ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) ausgearbeitet. Die Stadtplanungskommission hat am 3. April 2025 die Variante «Mittiger Möglichkeitsraum» der Planergemeinschaft Uniola AG / F. Preisig AG mit Ergänzungen zur Weiterbearbeitung empfohlen.

ABSTIMMUNG BGK, VERKEHR UND GESTALTUNG

Anhand den Grundlagen Masterplan und Freiraumkonzept Bahnhof West, den Richtprojekten der Baufelder C, E1 und E2, der Machbarkeitsstudie Baufeld F, dem Argumentarium Verkehr Zentrum Effretikon und der Raumsicherung für die Unterführung Rosenweg wurden die folgenden Zielbilder und Handlungsoptionen für die Hinterbüelstrasse definiert:

Ein lebendiger und klimapositiver Raum mit Begegnungszone, welcher von Fassade zu Fassade beplant wird.

Als fundamentale Bausteine identifizierten die Planer die folgenden Punkte identifiziert, auf welchen zwei Varianten aufgebaut wurden:

– 2 m Trottoir
– 5.50 m Begegnungszone
– Möglichkeitsräume (Aufenthaltsfläche)

VARIANTE 1, KLASSISCHER STRASSENRAUM MIT VERSPRÜNGEN

Die F. Preisig AG ordnete in der Mitte die Begegnungszone an. Direkt im Anschluss jeweils einen Grünstreifen, den sogenannten Möglichkeitsraum. Entlang den beiden Fassaden werden die Gehwegbereiche eingeplant. In Längsrichtung wird die gerade Strassenführung mit Versprüngen etwas aufgelockert und so die Fahrgeschwindigkeit reduziert.

Stadthaus
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 11
praesidiales@ilef.ch
www.ilef.ch
facebook.com/stadtilef

BESCHLUSS
VOM 16. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2021-0936
BESCHLUSS-NR. 2025-86

VORTEILE

- Klare Struktur
- Klare Erschliessung
- Variante ist dem Kanton bereits bekannt
- Angenehmer Vorbereich Baufeld F
- Kein Verlust von Parkplätzen auf dem reduzierten oberirdischen Hinterbüel-Parkplatz (Baufeld F)

NACHTEILE

- Grünflächen über Tiefgarage (nachteilig für Versickerung, Baumgrösse, Schatten)
- Platzbedarf für Entleerung der Unterflurcontainer (UFC) ist sehr knapp bemessen
- Umständliche Entleerung der UFC, Fahrzeug muss an drei Orten parkieren und entleeren
- Übergang von Tempo 30-Zone (T30) in Begegnungszone nicht so deutlich
- Gestaltung entspricht nicht einer Begegnungszone

VARIANTE 2, MITTIGER MÖGLICHKEITSRAUM

Durch die Zusammenlegung der Begegnungszone und des Gehwegbereiches kann mittig in der Strasse eine grosse Aufenthaltsfläche generiert werden. Das Trottoir entlang der Ostfassade des Baufeldes E1/E2 bleibt bestehen.

VORTEILE:

- Zusammenlegung von befestigten und unbefestigten Flächen
- Geringerer Versiegelungsgrad (Schwammstadtelemente besser umsetzbar)
- Entsiegelte Fläche nicht über Tiefgarage (Pflanzung Grossbäume möglich, bessere Verschattung)
- Direkter Aussenraum nutzbar für Erdgeschoss (Steigerung der Aufenthaltsqualität)
- UFC sind kompakt angeordnet, bei Entleerung keine Behinderung des MIV und des Veloverkehrs
- Auf UFC im Baufeld C kann verzichtet werden (Einkauf Investor in Sammelanlage, Entsorgungsfahrzeuge müssen Bushofareal nicht mehr queren)
- Bessere Anbindung an die Bike-&Ride-Anlage / öffentliche Veloparkierung auf dem Baufeld F
- Übergang T30 / Begegnungszone mit vertikalem Versatz ist klar gestaltet
- Befestigte Fläche mit einer Breite von insgesamt 7.30 m wird mehr als Begegnungszone wahrgenommen
- Mehr Optionen für Festaktivitäten, da Flächen zusammenhängend sind

BESCHLUSS
VOM 16. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2021-0936
BESCHLUSS-NR. 2025-86

NACHTEILE

- Keine klassische Trennung der Verkehrsteilnehmenden
- Wegfall von vier Parkplätzen auf dem Hinterbüel-Parkplatz wegen dem vertikalen Versatz
- Durchfahrtshöhe oberhalb Sockelbau beschränkt (Baufeld F)
- Aussenraum Baufeld F beginnt erst nach der Begegnungszone

EMPFEHLUNGEN PLANER, ABTEILUNG TIEFBAU, INVESTOREN UND STADTPLANUNGSKOMMISSION

Variante 2 überzeugt durch eine zentrale, grosszügige Aufenthaltsfläche mit besserer Begrünung, klarer Zonierung und flexibler Nutzung – insbesondere für Veranstaltungen und Erdgeschossnutzungen. Trotz kleinerer Nachteile wie dem Wegfall einiger Parkplätze bietet sie deutlich mehr städtebauliche und ökologische Qualitäten und wird daher von der Abteilung Tiefbau, der Stadtplanerin sowie dem Planungsteam Uniola AG und F. Preisig AG empfohlen. Die Mettler Entwickler AG kann sich generell beide Varianten vorstellen, wobei die Variante 2 gestalterisch als attraktiver wahrgenommen wird.

Die Stadtplanungskommission empfiehlt dem Stadtrat gemäss Beschluss vom 3. April 2025 ebenfalls, Variante 2 weiterzuverfolgen. Dabei ist die Erdgeschossnutzung des Baufelds F voraussichtlich publikumsorientiert zu gestalten – beispielsweise mit einer Bibliothek oder Ludothek zusätzlich zum Polizeiposten – um eine enge räumliche Verknüpfung mit der Begegnungszone zu gewährleisten. In der nächsten Planungsphase soll zudem geprüft werden, ob zugunsten zusätzlicher Begrünung auf einige Veloparkplätze vor dem Baufeld F verzichtet werden kann (für das Baufeld F liegt derzeit erst eine Machbarkeitsstudie vor). Auch die aktuell geradlinige Führung der Granitbänder in der Fahrbahn und im Fussgängerbereich ist im Sinne einer stärkeren Platzwirkung innerhalb der Begegnungszone neu zu gestalten.

KOSTEN, MEHRWERTABGABEN

Für die Investoren ist es wichtig, dass das Projekt im Budgetrahmen gemäss technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossier (TLED) verbleibt und nicht mit der Umgebungsgestaltung der Rahmen gesprengt wird. In der nächsten Projektphase ist der Kostenteiler zwischen dem Strassenprojekt und den Ohnehinkosten der anstossenden Grundeigentümeschaften zu klären. Allfällige verbleibende Mehrausstattungen für das Betriebs- und Gestaltungskonzept könnten zu Lasten der Mehrwertausgleichsabgaben finanziert werden.

Stadt Illnau-Effretikon

STADTRAT

BESCHLUSS
VOM 16. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2021-0936
BESCHLUSS-NR. 2025-86

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON
AUF ANTRAG DES RESSORTS TIEFBAU
BESCHLIESST:

1. Für die Hinterbüelstrasse in Effretikon wird das Betriebs- und Gestaltungskonzept, Variante 2, «Mittiger Möglichkeitsraum», als Basis für die Planungsphase Vorprojekt freigegeben.

2. Die Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien wird beauftragt, die Nutzung der Erdgeschossfläche im Baufeld F publikumsorientiert vorzusehen und mit der Stadt- und Kantonspolizei einen Lösungsvorschlag zu entwerfen.

3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
   a. Bereuter Totalunternehmung AG, Marco Calabresi, Bahnhofstrasse 21, 8307 Effretikon
   b. Mettler Entwickler AG, Alex Valsecchi, Bellerivestrasse 17, 8008 Zürich
   c. Uniola AG, Claudia Severin, Bergstrasse 50, 8032 Zürich
   d. F. Preisig + Partner AG, Lukas Hasenfratz, Hagenholzstrasse 83B, 8050 Zürich
   e. Stadtrat Ressort Tiefbau
   f. Abteilung Hochbau
   g. Abteilung Hochbau
   h. Abteilung Tiefbau

Stadtrat Illnau-Effretikon

Qualified Electronic Signature · CH (ZertES)
Marco Nuzzi
Stadtpräsident
17.04.2025 · Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Qualified Electronic Signature · CH (ZertES)
Peter Wettstein
Peter Wettstein, Stadtschreiber
17.04.2025

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 22.04.2025